

Provincie Noord-Brabant  
Formateur  
Pieter Verhoeve  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch

**datum**  
28 april 2022  
**kenmerk**  
23.NBR01  
Huurdersinbreng coalitie  
**uw relatienummer**  
R2000806  
**bijlage(n)**  
geen

**Betreft: Huurdersinbreng bij de coalitievorming van Gedeputeerde Staten van Brabant**

Geachte heer Verhoeve,

Hierbij sturen wij u graag dit schrijven toe voor de onderhandelende partijen. Allereerst feliciteren wij graag de BBB als grootste partij en beoogd coalitieleider in de Brabantse politiek! Daarnaast feliciteren wij graag de onderhandelende fracties van de beoogde Noord-Brabantse coalitie – BBB, VVD, PvdA en GroenLinks - met hun (her)benoeming in Provinciale Staten. Wij wensen u gezamenlijk veel succes toe bij en met uw inspanningen om tot een nieuwe coalitie te komen. Graag vragen wij hierbij uw aandacht voor de Brabantse woningmarkt en de huursector in het bijzonder. De Woonbond, namens de aangesloten Brabantse huurdersorganisaties, vindt het van groot belang vaart te blijven maken met de maatschappelijke woon- en bouwopgaves en daarmee op te komen voor de belangen van huidige en toekomstige huurders in onze provincie. In de plannen van de Minister voor Volkshuisvesting, en de vertaling daarvan naar de provinciale en regionale opgaven, is een prominente rol weggelegd voor de provincie. Bovendien is in de vier Noord-Brabantse Woondeals onlangs afgesproken dat er tot 2030 in elk geval 130.600 nieuwe woningen moeten zijn gebouwd om in de woonbehoefte van alle Brabanders te voorzien. De verwachting is dan ook dat de rol van de provincie, als regiehouder en aanjager op het gebied van de volkshuisvesting, de komende jaren verder toeneemt. Wij zijn daar zeer over te spreken en werken graag met u samen om de woningmarkt te versterken.

De Woonbond is er voor huurders en hun organisaties en komt op voor de belangen van huurders en woningzoekenden. We staan voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties. Via de huurdersorganisaties vertegenwoordigen we in heel Nederland 1,6 miljoen huurders. Daarnaast hebben we ruim 10.000 individuele leden waarvan een groot deel in Brabant woont.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om met u van gedachten te wisselen over de aanzienlijke opgaven in Noord-Brabant op het gebied van de volkshuisvesting: nieuwbouw, betaalbare huren, beschikbaarheid, verduurzaming, huurdersparticipatie, leefbaarheid en de toegankelijkheid van basisvoorzieningen als zorg en welzijn, onderwijs en voldoende openbaar vervoer.

Graag geven wij alvast enkele aandachtspunten mee waarvan wij hopen dat ze een plek in uw coalitieakkoord zullen krijgen:

**Betrekken van de Brabantse huurdersorganisaties bij het woningmarktbeleid**

1. Op grond van de Nationale Prestatieafspraken en voortvloeiend uit de 'Wet Overleg Huurders Verhuurder' (de overlegwet) zouden de huurdersorganisaties die actief zijn in uw provincie betrokken moeten worden bij de aanscherping en uitwerking van alle afspraken die vanuit de Nationale Prestatieafspraken via de regionale woondeal in prestatieafspraken landen. Dat zijn met name de afspraken over de bijdrage die de corporaties leveren als het gaat om (het versnellen van) de nieuwbouw en transformatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, waaronder ook de woningen bedoeld voor senioren, arbeidsmigranten en/of flexwoningen. En tevens de uitwerking en/of aanscherping van de afspraken met corporaties over betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid.

### **Realiseren van goede huurdersparticipatie in Brabant**

2. Voor het realiseren van versnelling in de nieuwbouw is een goed participatieproces onontbeerlijk. Wij adviseren u om in uw coalitieakkoord op te nemen dat dit samen met de huurders van de provincie wordt vormgegeven. Een goed participatieproces binnen de gebiedsontwikkeling levert uiteindelijk tijdwinst op. Ook huurders vertegenwoordigen hierbij een belang.
3. Ook vragen wij u om in uw coalitieakkoord aandacht te geven aan het belang bewonersinitiatieven zoals wooncoöperaties. Het gevaar bestaat dat door de druk op de productie en versnelling alle locaties naar professionele ontwikkelaars (al dan niet commercieel) gaan, terwijl juist deze coöperatieve woonvormen een waardevolle aanvulling zijn op het huur- en koopsegment. Er zijn provincies die zich hier hard voor maken, wij hopen Brabant ook.
4. Om goed invulling te kunnen geven aan de woonwensen en woonbehoeften van de bevolking, is onderzoek van groot belang. De provincie kan samen met gemeenten op regionaal niveau in kaart brengen waar behoefte aan is en wat bewoners willen en (kleinere) gemeenten daarbij met kennis- en personele ondersteuning helpen/ondersteunen. Op die manier kan er gebouwd worden naar de behoefte die er in de Brabantse regio's is.

### **Realiseren van voldoende betaalbare sociale huurwoningen in leefbare wijken en kernen:**

5. De provincie krijgt als nieuwe taak het sturen op minimaal 30% sociale huur in elke gemeente, zoals ook vastgelegd in de regionale woondeals. Wij adviseren u om, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in 2026, dit al op te nemen in uw coalitieakkoord. Zolang er nog geen landelijke definitie is van sociale huur kan de provincie met gemeenten binnen de woonregio afspreken wat zij er onder verstaan. Daarbij kan worden voorgesorteerd op de definitie van sociale huur die in de concept-wet is opgenomen. Wij raden u daarnaast aan om nieuwbouw ook toegankelijk te maken voor mensen met een laag inkomen. De provincie kan als regiehouder samen met gemeenten, corporaties en marktpartijen in kaart brengen welke prijssegmenten er binnen de nieuwbouwwoningen met een sociale huur komen.
6. De corporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken, en in meerdere provincies, ook in de regionale woondeals getekend voor een flinke bouwopgave in het sociale en het middensegment, maar hebben nu nog onvoldoende bouwlocaties om die opgave waar te maken. De Woonbond adviseert de nieuwe coalitie om in haar akkoord op te nemen hoe gestuurd zal worden op het concreet aanbieden van locaties om die opgave te kunnen realiseren.

7. De (toekomstige) leefbaarheid in een wijk is ook een cruciale factor. Derhalve is het wat de Woonbond betreft van belang om ook rekening te houden met publieke voorzieningen in de nabijheid, zoals zorgvoorzieningen en (basis)onderwijs, openbaar groen en recreatie en toegankelijk openbaar vervoer. Daarnaast vragen wij graag aandacht voor differentiatie van woningtypen. Te eenvormig bouwen onder druk van de bouwprijs kan immers ten koste gaan van uitstraling en welbevinden van wijkbewoners en daarmee ook van de leefbaarheid. Het gaat immers niet om het stapelen van stenen, maar om het realiseren van een thuis voor mensen.
8. Meerdere woningcorporaties zijn financieel niet draagkrachtig genoeg (meer) voor de maatschappelijke wensen en opgaven waarvoor zij de komende jaren staan. Het zou goed zijn als de provincie de realisatie van de opgave van corporaties ook financieel faciliteert, bijvoorbeeld, middels een bouwfonds. Immers, het terugdringen van het tekort aan betaalbare woningen is een maatschappelijke opgave en zou daarom niet alleen voor rekening van de corporaties moeten komen, en daarmee voor rekening van de huurders.
9. De provincie kan ook gemeenten helpen door, bijvoorbeeld, om in kaart te brengen of er kantoorpanden of andere (leegstaande) complexen zijn die nu geen woonbestemming hebben maar mogelijk wel snel kwalitatief zijn om te vormen naar woonruimte. Dit uiteraard ook met oog voor de leefbaarheid in de omgeving en aansluiting op noodzakelijke voorzieningen.
10. De huisvesting van aandachtsgroepen, zoals ouderen, arbeidsmigranten, mensen met een beperking, mensen die uitstromen uit beschermd wonen of opvang en statushouders zal de komende jaren meer in onderling overleg tussen gemeenten binnen de regio moeten worden opgepakt, zodat elke gemeente hierin evenredig zal en moet bijdragen. De provincie kan en moet daar wat ons betreft een coördinerende rol in spelen. Wij vragen u derhalve om in uw coalitieakkoord op te nemen dat de provincie deze taak zo snel mogelijk zal oppakken en hierover in gesprek gaat met de gemeenten.
11. Wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten hebben provincies nog onvoldoende instrumenten om sturend te zijn. Het kan wat ons betreft ook niet meer zo zijn dat bedrijven nauwelijks maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen voor huisvesting terwijl zij wel verantwoordelijk zijn voor het aantrekken van veel (goedkope) arbeidsmigranten. Zonder ingrijpen neemt de druk op de al krappe Brabantse woningmarkt daarmee nog verder toe. Wij willen de provincie derhalve ondersteunen bij een lobby, mocht u het rijk om bredere bevoegdheden vragen. Denk hierbij aan het verplichten van werkgevers en gemeenten om bij de realisatie van nieuwe bedrijvigheid tegelijk ook verplicht onderdak te realiseren.
12. Bouwen is niet het enige middel om meer woonruimte te creëren: ook de bestaande woningvoorraad kan (beter) worden ingezet om voor meer mensen een thuis te creëren. Door bestaande woningen betaalbaarder te maken, de kwaliteit te verbeteren of toegankelijker te maken. En op sommige plekken kan splitsen wellicht uitkomst bieden, uiteraard met aandacht voor de gevolgen voor de leefbaarheid in de buurt. We adviseren u om ook in uw provincie onderzoek naar al deze mogelijkheden te doen.
13. Flexwoningen worden door veel partijen op dit moment als de oplossing voor de wooncrisis gezien. Flexwoningen kunnen, mits van goede kwaliteit en herplaatsbaar elders, wel een toevoeging zijn op plekken waar permanente woningbouw niet mogelijk is. Echter, het is geen structurele oplossing, en wat de Woonbond betreft een extra aanvulling, maar nooit een

vervanging van permanente sociale huurwoningen. Ook bij flexwoningen mag de aandacht voor de leefbaarheid in en om het complex bovendien niet vergeten worden.

14. Binnensteden en winkelcentra kampen met forse uitdagingen. Om diverse redenen is er steeds minder behoefte aan commerciële vierkante meters en neemt de leegstand van winkelruimtes daardoor toe. Om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van en in de Noord-Brabantse (koop)centra te versterken en te behouden pleiten wij ervoor om leegstaande winkelruimten te transformeren naar, bijvoorbeeld, woonruimte daar waar dat mogelijk en wenselijk is. Ook het wonen-boven-winkels, die nu nog vaak leeg staan, kan hierbij als kans worden benut. Wij pleiten er bij uw provincie voor om in overleg met gemeenten en belanghebbenden een provinciaal transformatiefonds mogelijk te maken waardoor er niet alleen snel meer woonruimte gerealiseerd kan worden, maar er ook synergievoordelen te behalen zijn op het gebied van aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van de centra.

Wij realiseren ons terdege dat de woonopgaven niet gering zijn en er ook veel andere zaken zijn die om uw aandacht vragen. Wonen is echter wel een primaire levensbehoefte. Veel Brabanders zitten nu nog 'vast' in hun leven en ontwikkeling. Denk hierbij aan jonge koppels die een gezin willen stichten. Zij kunnen geen wooncarrière maken, laat staan daaraan beginnen. In plaats van nieuwbouw kan voor hen ook nadrukkelijker gezocht worden naar andere oplossingen, zoals doorstroming van senioren die in een te grote (etage)woningen leven met een tuin die ze nog maar moeilijk kunnen onderhouden of aan woningsplitsing en de transformatie van leegstaande winkels naar woningen. Voor het eerste is het uiteraard wel van belang dat er voldoende nieuwe seniorenwoningen gebouwd worden en dat vooraf goed onderzocht wordt welk type woningen in de woningbehoefte van onze Brabantse senioren voorziet.

Over al deze opgaven denken wij als Woonbond ook de komende jaren graag met u mee. Wij geloven erin dat we alleen samen met alle partijen tot de beste plannen en oplossingen kunnen komen. Daar worden we in ons mooie Brabant vervolgens samen beter, sterker en ook gelukkiger van.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij.

Hoogachtend,

Erik Manders  
Consulent en Adviseur voor Zuid-Nederland